

Nr 105.

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen angående inköp för statens vattenfallsverks räkning av vissa fastigheter i kvarteret Björnen i Stockholm; given Stockholms slott den 12 februari 1937.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över kommunikationsärenden för denna dag, föreslå riksdagen att bifalla de förslag, om vilkas avlåtande till riksdagen föredragande departementschefen hemställt.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

GUSTAF ADOLF.

Albert Forslund.

Utdrag av protokollet över kommunikationsärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten i statsrådet å Stockholms slott den 12 februari 1937.

Närvarande:

Statsministern HANSSON, ministern för utrikes ärendena SANDLER, statsråden WESTMAN, WIGFORSS, MÖLLER, LEVINSON, ENGBERG, SKÖLD, NILSSON, QUENSEL, FORSLUND.

Efter gemensam beredning med chefen för finansdepartementet, anför chefen för kommunikationsdepartementet, statsrådet Forslund:

I skrivelse den 20 januari 1937 har *vattenfallsstyrelsen* gjort framställning om beredande av medel för inköp av vissa fastigheter i kvarteret Björnen i

Stockholm, i vilket kvarter de av vattenfallsstyrelsen nu disponerade fastigheterna äro belägna. Styrelsen anför till en början beträffande sistnämnda fastigheter:

Sedan den nybyggnad å tomt nr 1 i kvarteret Björnen, i hörnet av Karduansmakaregatan och Klara södra kyrkogata, till vilken anslag med sammanlagt 635,000 kronor åren 1935 och 1936 utverkats av riksdagen, numera blivit färdig, har statens vattenfallsverks behov av kontorslokaler i Stockholm tillgodosetts för några år framåt. I det huskomplex, som vattenfallsstyrelsen nu disponerar i kvarteret Björnen å tomterna nr 1, 2, 3 och 9, finnas lokaler med sammanlagt 4,934 m² golvyta för kontorsändamål. Härav utnyttjar statens vattenfallsverk för styrelsen samt för Älvkarleby kraftverk sammanlagt 4,425 m², medan återstoden av kontorslokalerna, belägna inom den nya byggnaden och utgörande 509 m², tills vidare äro uthyrda åt andra. Inom styrelsens fastighetskomplex finnas dessutom på nedre botten lokaler med en sammanlagd yta av 480 m², som uthyrts dels till butiker, dels till en restaurang, där en stor del av verkets personal intager lunchmåltiden.

Då dessa sistnämnda lokaler ej gärna kunna användas till kontor, är möjligheten till utvidgning för närvarande begränsad till de uthyrda lokalerna i det nybyggda huset, med en sammanlagd areal av 509 m².

Sedan styrelsen fått sin lokalfråga tidsenligt ordnad i samband med inflyttning i det nuvarande fastighetskomplexet eller från och med hösten 1928 till hösten 1936, har behovet av kontorsutrymme för verket inom huvudstaden vuxit med 1,400 m² nettoareal eller i genomsnitt 175 m² per år. Den starka ökningen sammanhänger naturligtvis med den betydande tillväxten av styrelsens verksamhet under dessa år. Därvid har gjort sig gällande ett över hela arbetsfältet kännbart behov av ökade lokaler, men alldeles särskilt har detta framträtt beträffande dels elektrotekniska byråns driftavdelning, som först under dessa år fått en mot dess uppgift svarande organisation, dels stamlinjekontoret, vilket måst betydligt ökas för att kunna fylla den växande uppgiften, vartill kommer, att lokaler nu även krävas till en undervisningsanstalt för systematisk utbildning av maskinister och montörer. Sedan dessa behov nu blivit tillgodosedda med lokaler för en tid framåt, torde man kunna förvänta, att tillväxten i lokalbehov per år blir något minskad och att de nuvarande byggnaderna skola tills vidare erbjuda tillräckliga utvidgningsreserver.

Enligt styrelsens mening bjuder dock klokt förutseende, att redan nu förbereda nästa fas i utvecklingen av styrelsens lokalfråga. Härom anför styrelsen.

Det möter vid behandlingen av denna fråga till en början den svårigheten, att det icke är avgjort, huru stadsplanen för kvarteret Björnen och därtill angränsande gator och kvarter skall komma att utformas. Dessa frågor äro beroende på lösningen av hela det stadsplaneproblem för nedre Norrmalm, som nu ligger i stöpsleven. Efter verkställd utredning av föreliggande möjligheter till utveckling har styrelsen kommit till den slutsatsen, att en fortsatt utvidgning av lokaltillgången lättast möjliggöres genom förvärf av tomterna nr 4, 5, 6 och 7, belägna efter Herkulesgatan och Drottninggatan mellan styrelsens fastigheter och Drottninggatan. De återstående tomterna inom kvarteret, nr 8 och 10, vilka befinna sig i enskild ägo, skulle fränsett en smal remsa erfordras till breddning av Karduansmakaregatan vid genomförande av inom stadsplanekontoret upprättat förslag till ändrad stadsplan för kvarteret Björnen. Dessa tomter är det således ändamålslost att nu söka förvärva för styrelsens del.

Styrelsen meddelar i fortsättningen, att styrelsen med hänsyn till anförda omständigheter trätt i förhandlingar med ägaren till det fastighetskomplex, som utgöres av förenämnda tomter nr 4, 5, 6 och 7 med därå befintliga byggnader. Detta komplex äges av ett stärbhus, med vilket träffats ett skrivelsen i avskrift bilagt köpekontrakt, gällande under förutsättning av Kungl. Maj:ts godkännande före den 1 april 1937 och baserat på en köpeskilling av 1,350,000 kronor. Detta kontrakt torde få såsom bilaga fogas till dagens statsrådsprotokoll. Rörande fastighetsköpet anför styrelsen vidare:

Tomterna äro bebyggda med hus, som i allmänhet torde vara uppförda under förra hälften av 1800-talet men äro tämligen väl underhållna. Nuvarande hyror synas ej vara höga, snarare i några fall låga. Totala årshyressumman från 1 oktober 1936 utgör enligt föredetta kontrakt 62,170 kronor, varvid endast ett par små magasin äro outhyrda. Fastigheterna äro taxerade till sammanlagt 1,100,000 kronor och graverade endast av ett in-teckningslån om 600,000 kronor, placerat hos statskontoret mot 3¹/₂ procent årsränta samt bundet till år 1941. Låneräntan utgör sålunda 21,000 kronor per år. Brandförsäkringsvärdet är 640,000 kronor. Omkostnaderna för onera och reparationer kunna uppskattas till 18,000 å 20,000 kronor per år. Man kan därför beräkna, att nettoårsavkastningen kan uppgå till omkring 21,000 å 23,000 kronor, vilket motsvarar cirka 3 procent på det »egna kapitalet» i fastighetskomplexet, 750,000 kronor, i fall detta köpes för 1,350,000 kronor.

Om komplexet nu förvärvas, skulle det emellertid, som av det nu anförda framgår, genom uthyrning kunna nödtorftigt förränta köpeskillingen, intill dess det behöver tagas i anspråk för lokaler åt statens vattenfallsverk. När detta blir erforderligt i avsevärd omfattning, måste man förutsätta, att de nuvarande byggnaderna rivs och ersättas med nya sådana, anpassade för sitt ändamål och utnyttjande tomterna i den utsträckning, som då gällande stadsplanebestämmelser kunna medgiva. En dylik ombyggnad kan naturligtvis med fördel ske i ett par etapper för att undvika att på en gång till-skapa allt för stora reservutrymmen, som till en början måste upplåtas till annat statens ändamål eller uthyras till enskilda. Ett utkast till nybyggnad, baserat på de byggnadsbestämmelser, som förutsatts i nyssnämnda inom stadsplanekontoret upprättade förslag till ny stadsplan för kvarteret Björnen, visar, att man här skulle kunna erhålla ett huskomplex, inrymmande 2,345 m² kontorsrum, 1,166 m² lämpade för butiker och 727 m² till stor del ljusa källare.

Förvärvet skulle sålunda tillgodose det utvidgningsbehov, för vilket man för närvarande kan anses skyldig att planera.

Om den nu upprättade stadsplanen genomföres, måste säkerligen den för byggnadsändamål återstående delen av tomterna nr 8 och 10 komma att läggas till det nu till inköp föreslagna tomtkomplexet, varvid ägaren till det senare skulle erhålla expropriationsrätt, för det fall enighet ej ernås om tomtpriset. Denna tomt-del är visserligen ej stor — ytan blir cirka 220 m² — men ökar rätt avsevärt utvidgningsmöjligheterna särskilt därigenom, att en fasad mot söder erhålles i det nya komplexet. Tillsammans med vattenfallsstyrelsens nuvarande fastighetsinnehav skulle genom en dylik reglering bildas ett helt kvarter i stadens centrum, lämpat för ämbetslokaler, en för framtiden värdefull tillgång i statens hand.

För att erhålla en opartisk uppskattning av värdet å fastigheterna nr 4, 5, 6 och 7 i kvarteret Björnen har vattenfallsstyrelsen begärt ett uttalande av majoren E. Eggert, vilken bland annat från förutvarande anställning vid Stockholms stads fastighetskontor är väl förtrogen med fastighetsmarknaden

i Stockholm. Major Eggert har i ett skrivelsen i avskrift bilagt utlåtande den 20 oktober 1936 under olika förutsättningar kommit till ett värde av 1,130,000 respektive 1,250,000 kronor. Sedan major Eggert erhållit kännedom om, att ett pris av 1,350,000 kronor begäres, har han förklarat sig anse detta fullt acceptabelt för en köpare, som verkligen önskar förvärva fastigheten under sådana förhållanden, som här föreligga för vattenfallsstyrelsen.

Till ytterligare belysande av marknadsvärdena å fastigheter i trakten bifogas en tablå över vissa under senare år verkställda försäljningar, flertalet med Stockholms stad såsom köpare.

Då av det anförda torde framgå, att det avtalade priset vore acceptabelt, och det för styrelsens successiva utvidgning vore till stor fördel att disponera tomtmark i omedelbar anslutning till styrelsens nuvarande byggnadskomplex, hemställer styrelsen, att Kungl. Maj:t måtte hos riksdagen utverka det upprättade avtalets godkännande. Beträffande anskaffande av den erforderliga kontanta köpesumman, fortsätter styrelsen, kunde tvenne vägar tänkas, nämligen antingen att riksdagen för ändamålet anvisade anslag med 750,000 kronor av lånemedel eller att vattenfallsstyrelsen erhöle rätt att placera 750,000 kronor av förnyelsefondsmedel i det till inköp föreslagna huset. För egen del skulle styrelsen föredraga den sistnämnda utvägen. Lämpligt syntes vara, om samtidigt bestämdes, huru skulle förfaras, när det hos statskontoret erhållna inteckningslånet förfölle. Härutinnan hemställer vattenfallsstyrelsen om bemyndigande att inbetala lånet med medel ur verkets förnyelsefonder.

Byggnadsstyrelsen har i utlåtande den 2 februari 1937 anført:

Vattenfallsstyrelsens verksamhet, som starkt utvecklas, kräver, att dess lokalbehov i god tid säkerställes. Även om vattenfallsstyrelsen fördenskull i en framtid bleve nödsakad att åt sig uppföra en nybyggnad på annat håll, exempelvis Ladugårdsgårde, torde det ändock ur statsverkets synpunkt vara förmånligt att inköpa de ifrågasatta fastigheterna, då härigenom statsverkets innehav skulle komma att omfatta hela kvarteret med undantag av till gatuvidgning avsett område.

De befintliga byggnaderna äro föråldrade men i förhållandevis gott skick. Byggnaderna äro givetvis i och för sig underkastade fortskridande värdeminskning, om icke genomgripande modernisering företages, men denna värdeminskning torde uppvägas av att tomtkomplexet är beläget utmed Drottninggatan, vars betydelse som affärsgata sannolikt ej kommer att undergå större förändring, samt Herkulesgatan, som sannolikt kommer att att utbildas till en av stadens viktigare trafikleder och därvid bliva en affärsgata av stor betydelse.

De för närvarande utgående hyrorna synas icke vara särskilt höga och kunna antagas stabiliserade. Vattenfallsstyrelsens räntabilitetskalkyl på basis av en köpeskilling av 1,350,000 kronor kan av byggnadsstyrelsen godkännas. Förräntningen av det egna kapitalet 750,000 kronor, som skulle bliva omkring 3 procent, måste betecknas såsom låg, men med hänsyn till nuvarande räntesatser innebär densamma, att statsverket kan försäkra sig om fastigheten för framtida utnyttjande utan att därvid under mellantiden behöva vidkännas utgift.

På grund av vad sålunda anförts anser sig byggnadsstyrelsen böra tillstyrka det föreslagna köpet.

I utlåtande den 29 januari 1937 har riksräkenskapsverket i fråga om sättet för finansiering av det föreslagna fastighetsinköpet anfört:

I utlåtande den 3 februari 1936 angående inköp av Näs kraftstation (återgivet i proposition 1936: 117) anförde riksräkenskapsverket följande:

»Vattenfallsstyrelsen har i fråga om den för inköpets finansiering erforderliga medelsanvisningen framhållit, att medel för inköpet helt eller delvis kunna erhållas genom att viss del av vattenfallsstyrelsens för kraftstationsrörelsen avsatta förnyelsefondsmedel placeras i detta nyförvärv.

Riksräkenskapsverket får i anledning härav erinra, att en dylik placering av förnyelsefondsmedel allenast innebär, att de likvida medel, vilka uppkomma i samband med avsättning till förnyelsefond, placeras i räntebärande anläggningar. Förnyelsefondens storlek rubbas icke genom ett dylikt förfaringssätt. Däremot kommer vattenfallsverkens utlåning till riksgäldskon-toret att minska med motsvarande belopp.

Riksräkenskapsverket, som jämlikt Kungl. Maj:ts uppdrag har att verkställa utredning rörande användningen och placeringen av de affärsdrivande verkens förnyelsefonder och därmed sammanhängande spörsmål, har för sin del icke funnit anledning till erinran mot att det nu ifrågavarande inköpet finansieras med till vattenfallsstyrelsens förfogande stående likvida medel.»

Vad riksräkenskapsverket sålunda förordat blev av Kungl. Maj:t och riksdagen godkänt.

Riksräkenskapsverket har icke funnit anledning till erinran mot att motsvarande förfaringssätt tillämpas vid finansierandet av nu ifrågavarande fastighetsförvärv.

Såsom av den lämnade redogörelsen framgår innehålla de statens vattenfallsverk tillhöriga fastigheterna nr 1, 2, 3 och 9 i kvarteret Björnen i Stockholm, vilka fastigheter disponeras huvudsakligen för kontorslokaler åt vattenfallsstyrelsen och Älvkarleby kraftverk, för en tid framåt tillräckliga utrymmen, i det att vissa uthyrda lokaler om sammanlagt 509 kvadratmeter kunna framdeles tagas i anspråk för behövliga utvidgningar. Då lokaler utöver dessa reservutrymmen torde komma att bli behövliga för statens vattenfallsverk inom en icke alltför avlägsen framtid och då det i varje fall torde få anses ligga i statens intresse att i lämplig omfattning utöka sitt fastighetsinnehav i statens centrala delar för att kunna tillgodose i en nära framtid tämligen säkert uppkommande behov, finner jag i likhet med vattenfallsstyrelsen och byggnadsstyrelsen klok förtänksamhet bjuda att, därest godtagbara köpevillkor kunna erhållas, inköpa ytterligare fastigheter i nämnda kvarter.

Det nu föreliggande, under förutsättning av Kungl. Maj:ts godkännande före den 1 april innevarande år upprättade köpekontraktet avser fastigheterna nr 4, 5, 6 och 7 i nämnda kvarter, belägna utefter Herkulesgatan och Drottninggatan och innehållande en tomtareal av sammanlagt 1,389 kvadratmeter. Därest dessa fastigheter inköpas, skulle hela kvarteret Björnen med undantag av tomterna nr 8 och 10 i hörnet av Drottninggatan och Karduansmakaregatan befinna sig i statens vattenfallsverks ägo.

Den i nämnda köpekontrakt stipulerade köpeskillingen för ifrågavarande fastigheter, 1,350,000 kronor, skulle enligt kontraktet gäldas kontant till ett belopp av 750,000 kronor och i övrigt genom övertagande av betalningsansvaret för av statskontoret innehavda inteckningar.

Departements-
chefen.

Ehuru angivna köpeskillning, med hänsyn till att den beräkneliga avkastningen å nämnda belopp av 750,000 kronor icke kan beräknas till mer än omkring 3 procent, torde få anses jämförelsevis hög, har jag emellertid i betraktande av vad i ärendet anförts funnit densamma böra kunna godtagas. Ej heller har jag funnit anledning till erinran mot det föreliggande kontraktet i övrigt. Jag vill alltså föreslå, att av riksdagen utverkas bemyndigande för Kungl. Maj:t att godkänna ifrågavarande köpekontrakt.

Vad slutligen angår finansieringen av ifrågavarande fastighetsförvärv har jag, i anslutning till vad vattenfallsstyrelsen och riksräkenskapsverket anför, funnit mig böra tillstyrka att, i likhet med vad som skett vid tidigare tillfällen och senast vid det nästlidet år beslutade inköpet av Näs kraftstation m. m. (proposition nr 117, riksdagens skrivelse nr 179), för betalning av den kontanta köpeskillningen ävensom i sinom tid av de i fastigheterna bundna in-teckningslånen disponeras till vattenfallsstyrelsens förfogande stående likvida medel, som uppkommit genom avsättningar till statens vattenfallsverks förnyelsefond.

Under återopande av det anförda hemställer jag, att Kungl. Maj:t måtte föreslå riksdagen att

dels bemyndiga Kungl. Maj:t att godkänna omförmälda köpekontrakt angående förvärv för statens vattenfallsverks räkning av fastigheterna nr 4, 5, 6 och 7 i kvarteret Björnen i Stockholm;

dels ock medgiva, att för erläggande av den i kontraktet bestämda kontanta köpeskillningen, 750,000 kronor, ävensom framdeles av de i nämnda fastigheter bundna in-teckningslånen å sammanlagt 600,000 kronor må disponeras till vattenfallsstyrelsens förfogande stående likvida medel, som uppkommit genom avsättningar till statens vattenfallsverks förnyelsefond.

Till denna av statsrådets övriga ledamöter biträdda hemställan behagar Hans Kungl. Höghet Kronprinsen-Regenten lämna bifall samt förordnar, att proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar skall av-lätas till riksdagen.

Ur protokollet:

Nils Hellenius.

Bilaga.

Köpekontrakt.

Undertecknade Astrid Catharina Plengiér, John Arvid Carlenberg, Sigrid Dorothea Breitholtz, Inez Sophia Lundqvist, Ida Erika Henrietta Carlson, Märtha Ottilia Elisabeth Olsen, född Carlson, Inga Hedvig Viktoria Frumeri, född Carlson, Georg Stützke och Helga Rath, född Stützke, nedan gemensamt benämnda Säljarna, överlåta härmed till Kungl. Vattenfallsstyrelsen, nedan benämnd Styrelsen, å Kungl. Maj:ts och Kronans vägnar, med full äganderätt de å fri och egen grund belägna fastigheterna n:ris 4, 5, 6 och 7 i kvarteret Björnen inom Klara församling, här i staden, för en köpeskilling av *Enmiljontrehundrafemtiotusen (1,350,000) kronor* samt i övrigt på följande villkor.

§ 1.

Fastigheterna, som säljas i befintligt skick, skola av Styrelsen tillträdas den 1 juli 1937.

Det åligger Säljarna, att från och med innevarande dag till tillträdesdagen på sin bekostnad hålla alla de å fastigheterna befintliga byggnaderna brandförsäkrade för Styrelsens räkning till ett belopp av minst 640,000 kronor.

Inträffar före tillträdesdagen eldsvåda å byggnaderna, äger Styrelsen uppbära den därför utfallande brandskadeersättningen med skyldighet för Styrelsen att därav till Säljarna utbetala lika stort belopp, som de visa sig hava utgivit för botande av ifrågavarande brandskada.

Under förutsättning av att Kungl. Maj:ts godkännande av detta avtal föreligger i så god tid före utgången av mars 1937 att laga uppsägning kan åga rum, förbinda sig Säljarna att efter av Styrelsen därom gjord skriftlig hemställan företaga, vad på dem ankommer för uppsägning av gällande hyreskontrakt till den 1 oktober 1937. Styrelsen förklarar sig emellertid åga kännedom om, att vissa hyreskontrakt, som blivit avslutade på längre tid, icke kunna uppsägas till 1 oktober 1937.

§ 2.

Köpeskillingen likvideras å tillträdesdagen sålunda, att Styrelsen dels övertager betalningsansvaret för fastigheterna besvärande inteckningar om sammanlagt 600,000 kronor, dels betalar kontant återstående beloppet, 750,000 kronor.

I samband härmed skall Säljarnas till Kungl. Statskontoret utfärdade revers å 600,000 kronor till Säljarna återställas.

I fastigheterna meddelade inteckningar utöver 600,000 kronor skola å tillträdesdagen överlämnas till Styrelsen.

Styrelsen förbinder sig att antingen låta döda samtliga i fastigheterna meddelade inteckningar eller förse desamma med påteckning angående övertagande av det personliga betalningsansvaret.

Styrelsen ansvarar, såvitt det avser tiden från och med tillträdesdagen, för räntan å de inteckningslån, för vilka Styrelsen sålunda skall övertaga betalningsansvaret.

Mot det att köpeskillingen på ovan föreskrivet sätt likvideras, skola Säljarna till Styrelsen avlämna köpebrev å fastigheterna, för desammas lagfarande erforderliga åtkomsthandlingar jämte designation, brandförsäkringsbrev, nytt gravationsbevis samt övriga fastigheterna rörande handlingar,

däribland samtliga i Säljarnas ägo befintliga ritningar angående å de försålda tomterna uppförda byggnader.

§ 3.

För tiden från och med tillträdesdagen uppbär Styrelsen all egendomens avkastning, mot det att Styrelsen ansvarar för alla de utskylder och andra onera samt försäkringsavgifter för fastigheterna, som belöpa å tiden från och med tillträdesdagen.

§ 4.

Kostnaderna för lagfart å detta fång skola betalas av Styrelsen ensam.

§ 5.

Därest Kungl. Maj:t icke före den 1 april 1937 godkänt detta kontrakt, har detsamma till alla delar förfallit.

Av detta kontrakt äro två lika lydande exemplar upprättade och utväxlade.
Stockholm den 20 januari 1937. Stockholm den 20 januari 1937.

Kungl. Vattenfallsstyrelsen:

G. MALM.

K. A. FRÖMAN.

JOHN CARLENBERG

för egen del och enligt fullmakter för:

Astrid Catharina Plengiér, Sigrid Dorothea Breitholtz, Inez Sophia Lundqvist, Ida Erika Henrietta Carlson, Märtha Ottilia Elisabeth Olsen, Inga Hedvig Viktoria Frumeri, Georg Stützke och Helga Rath.

Generaldirektör G. Malms, direktör John Carlenbergs och byråchef
K. A. Frömans egenhändiga namnunderskrifter bevitna:

Runa Holm.

Birgitta Renell.